



EXPO - FORO 2023: ¡ALERTA!
¿Colapsan Condominios y Edificios?

Panel III

Responsabilidad Fiduciaria de la Junta de Directores y Administración





EXPO - FORO 2023: ¡ALERTA! ¿Colapsan Condominios y Edificios?

Oradores



Moderadora: **CPA Agnes B. Suárez**, Presidenta Agnes B. Suárez Consulting, LLC; y Pasada Presidenta & CEO American International Insurance Company (AIG)



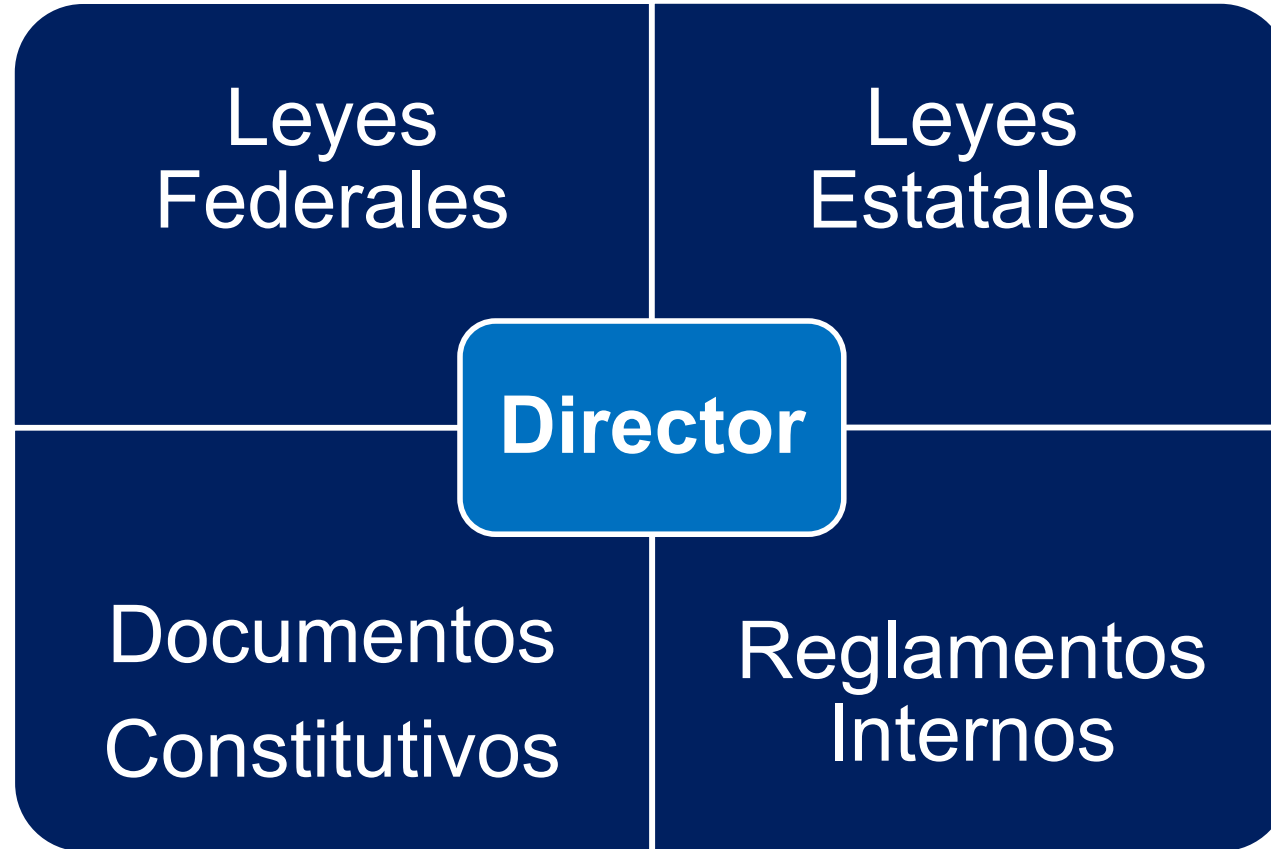
Panelistas Invitados:

- **Lcda. Marimar Pérez Riera**, Presidenta y Fundadora de la Asociación de Titulares de Condominios



- **Ing. Emilio Colón Zavala**, Presidente & CEO de ECZ Group PSC y Expresidente de la Asociación de Constructores de Puerto Rico

Fuente de los Deberes y Obligaciones de los Directores



Deberes y Obligaciones Legales de los Directores

- **Deber de fiducia** - diligencia, confianza, buena fe, lealtad e integridad
- **Deber de cuidado** – actúen de manera diligente y prudente en el ejercicio de su rol como director
- **Deber de lealtad**- cuando tengan intereses personales en asuntos que afecten la corporación
- **Deber de obediencia**- asegurarse de que la organización cumpla con todos los requisitos legales federales, estatales y locales aplicables a su tipo de organización

Locales

Juez ordena encarcelar a presidenta de la Junta de Titulares del condominio Sol y Playa en Rincón

Se le ordenó ingresar a prisión por no cumplir con la sentencia que exige la demolición de la construcción del área recreativa en la zona maritimoterrestre

Junta de Directores del condominio Sol y Playa de Rincón retará orden de paralización de la Junta de Planificación

Los titulares alegaron ser "víctimas inocentes de una brutal persecución selectiva" para detener el proyecto



metro

Juez cita a DACO y al Consejo de Titulares del condominio Sol y Playa en Rincón

Amigas partes deberán presentarse en el Centro Judicial de Aguadilla el 30 de agosto de 2023



Locales

Renuncian todos los miembros de la Junta de Titulares del condominio Sol y Playa en Rincón

Las renunciaciones fueron presentadas ayer





ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
CENTRO JUDICIAL DE AGUADILLA
SALA SUPERIOR

JUNTA DE PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEMANDANTE

VS

SOL Y PLAYA CORP.; ET ALS
DEMANDADO

CIVIL NÚM.: AG2021CV00945
SALÓN: 601

SOBRE: SENTENCIA DECLATORIA/
INJUNCIÓN; REVOCACIÓN DEL
PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
QUERRELA: 2021-SRD-007424
AUDITORIA 2021-AUD-0030

ORDEN DE CITACIÓN

A: LCDA. LISGANNETTE GONZÁLEZ RUIZ
SECRETARIA DE DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR (DACO), O EN SU DEFECTO, AL DIRECTOR DE LA DIVISIÓN LEGAL DEL DACO
AVENIDA JOSÉ DE DIEGO, PDA. 22
CENTRO GUBERNAMENTAL MINILLAS
EDIFICIO TORRE NORTE, PISO 7
SAN JUAN, PR
TEL. (787) 722-5555

Por la presente, se le ordena comparecer a la Sala 503 del Centro Judicial de Aguadilla el 30 de agosto de 2023 a las 2:00 p.m., en relación al caso del epígrafe.

De no comparecer ante este Tribunal en la fecha y hora antes indicadas, podrá ser encontrado incurso en desacato, sin más citarlo ni oírlo.

Esta orden deberá ser diligenciada personalmente por la Unidad de Alguaciles.

Notifíquese.

En Aguadilla, Puerto Rico a 18 de agosto de 2023.

Abel Eriel Quiñones Portalatín
Juez Superior

prestreader

DACO recibe petición para la designación de un síndico

La imposición de esta figura puede concretarse cuando el Consejo de Titulares es incapaz de elegir una junta directiva

19 Aug 2023 | MARIBEL SOLÍS/AMBA/UPDEL/Amoroso.gubnet@prestreader.com

El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) ya tiene ante su consideración una petición para que designe un síndico que se haga responsable del condominio Sol y Playa, en Rincon, que ha fallado en cumplir la sentencia judicial que le ordena depositar los restos de un área recreativa construida ilegalmente en la zona cuartina terrestre.

La secretaria interina del DACO, Lisgannette González Ruiz, confirmó ayer que, tras la reunión de todos los integrantes de la Junta de Directores de Sol y Playa, notificada al Tribunal de Aguadilla el miércoles, se recibió la petición en virtud de una disposición contenida en la Ley de Condominios de 2010 que, hasta la fecha, nunca había sido activada.

“El condominio Sol y Playa presentará una querrela solicitando el nombramiento de un síndico, así es que el asunto está pendiente ante la consideración de nuestra agencia. El caso será atendido por uno de nuestros jueces administrativos de la Unidad Especializada de Condominios”, precisó González Ruiz.

Al momento de esta publicación, el DACO no había recibido copia de la querrela.

Como secretaria en funciones, González Ruiz tiene la responsabilidad de recibir el informe que prepara el juez administrativo y determinar si acoge sus recomendaciones.

Las disposiciones relativas a la designación del síndico están contenidas en la Regla 32 del Reglamento de Condominios, que señala que el DACO podrá ordenar al Consejo de Titulares publicar en un periódico de circulación general la convocatoria para la posición. La agencia, entonces, sería responsable de la designación.

“Contamos con un fondo de recursos que, en caso de que sea necesario y de acuerdo con lo determinado que haga el juez administrativo, de tener que publicar algún edicto, también lo estaríamos haciendo. Pero, hasta que el asunto se vea en sus reflejos, no podemos emitir comentarios”, dijo la secretaria interina, quien aseguró que el DACO atenderá el caso con

En el condominio Sol y Playa, en Rincon, se ha fallado en cumplir la sentencia judicial recreativa construida ilegalmente en la zona cuartina terrestre.

El martes, la presidenta de la Junta de Directores, María Isabel Negrón García, sustituyó su presencia a los directores de apartamentos de Sol y

8:07 PM
8/18/2023



EXPO - FORO 2023: ¡ALERTA!
¿Colapsan Condominios y Edificios?

Responsabilidad Fiduciaria

Marimar Pérez-Riera, Esq., MBA



Responsabilidad Fiduciaria – JUNTA DE DIRECTORES

Artículo 53 Ley de Condominios, Ley 129-2020 – Poderes y Deberes del Director o Junta de Directores

(Art. 49) – *Director* es con los condominios con 25 unidades o menos (antes 15)

a- Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

g- Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias, conforme dispone el presupuesto anual aprobado por el Consejo de Titulares y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias previa aprobación del Consejo de Titulares.

h- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, del reglamento, de la escritura matriz y de los acuerdos del Consejo de Titulares.

m- Establecer los controles y procedimientos adecuados para salvaguardar los activos del Consejo de Titulares y cumplir con todas las obligaciones y regulaciones requeridas.

Responsabilidad Fiduciaria - SÍNDICO

Artículo 57 Ley de Condominios, Ley 129-2020 – Poderes y Deberes del Síndico

En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, **cualquier titular podrá acudir al foro competente:**

Comercial – TPI

Residencial - Departamento de Asuntos del Consumidor

- El foro **fijará los honorarios;**
- y **dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores.**
- El nombramiento del síndico será por seis (6) meses.
- Se le releva por el DACO o a petición de cualquier titular.
- El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares y al foro con jurisdicción.
- No podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador.



EXPO - FORO 2023: ¡ALERTA! ¿Colapsan Condominios y Edificios?

Autonomía del Consejo de Titulares

- Uno de los principios fundamentales de la Ley de Condominios de Puerto Rico establece que los Consejos de Titulares tienen la autoridad suprema para regular sus comunidades.
- Los **proyectos legislativos deben de respetar esta autoridad.**
- La política pública, aunque noble, tiene elementos de subjetividad.
- Una propuesta de ley especial tiene que reconocer que los condominios ya se rigen por otra ley especial, Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, y no pueden irse sobre ella.

**Consejo de Titulares
es la
Autoridad Suprema
en un Condominio**

Fomentar Cultura de Cumplimiento Legal y no de “Pase de Paloma”

- Es importante resaltar que la **nueva moda** es dar la impresión de que la mera realización y ejecución de obra convierte la cuestión litigada en algo “académico” e “**impráctico**”. Sin embargo, este argumento carece de validez. La controversia sigue activa y vigente, **independientemente de que se hayan ejecutado las obras** que fueron impugnadas.
- Respalda la postura acomodaticia de parte de quien la objeta sentaría un peligroso precedente que permitiría a futuras Juntas de Directores pasar por alto impugnaciones, **actuando como si no existieran**, y recurrir a la censurable táctica de “**es más fácil pedir perdón que pedir permiso**”.

La nueva modalidad
de alegar que algo es
ACADÉMICO por la
mera realización de
la obra objetada es
censurable

Fomentar Cultura de Cumplimiento Legal y no de “Pase de Paloma”

- Cometer el error de pensar que solo porque ha pasado tiempo se convierte una controversia en **académica**, especialmente cuando aún no se ha atendida la controversia, daría incentivo a las Juntas de Directores para sistemáticamente atrasar los casos ante el foro con jurisdicción, así provocando mociones y dilaciones para poder, años después, decir que con el pasar del tiempo hay una especie de “**pase de paloma**”.

Hay que incentivar la cultura de cumplimiento, rechazando dilaciones en el sistema

Fomentar Cultura de Cumplimiento Legal y no de “Pase de Paloma”

- Aquello que es ilegal no adquiere carácter legal con el mero transcurso del tiempo.
- El paso del tiempo no actúa como una especie de **indulgencia que absuelve la responsabilidad**.
- Fomentar esta perspectiva sería extremadamente perjudicial y podría establecer un preocupante precedente en el cual la viabilidad de una impugnación judicial dependería no de la legalidad de lo impugnado, sino de la **velocidad con la que el tribunal o agencia tome una decisión**.
- Aquí la importancia de que los foros adjudicativos le presten la atención necesaria a reclamos legítimos de titulares.

**Lo ilegal no adquiere
carácter legal con el mero
transcurso del tiempo**



EXPO - FORO 2023: ¡ALERTA!
¿Colapsan Condominios y Edificios?

Recapitulando...

Emilio Colón Zavala, PE NCEES



Resiliency (\ ri-'zil-yən(t)-sē \)noun

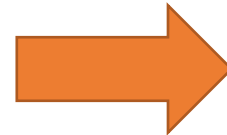
1. the power or ability to return to the original form, position, etc., after being bent, compressed, or stretched; elasticity.
2. ability to recover readily from illness, depression, adversity, or the like; buoyancy.

No Todos los *Edificios* Son Iguales



El Dilema de lo Mandatorio

- Mandatorio por tamaño (2,000 sf) sin base científica
- Adoptar versión 2021 crea problema de estándares
 - IBC vigente es 2018
- Reconocer Categorías de Riesgo
- El proceso de recertificación es uno de permisos, no de códigos
- Sin Acceso a Cumplimiento, El Fracaso es Seguro



**“We cannot solve our problems with the same thinking we used to create them.”
- Albert Einstein**

Las Categorías de Riesgo

III	<p>Buildings and other structures that represent a substantial hazard to human life in the event of failure, including but not limited to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buildings and other structures whose primary occupancy is public assembly with an occupant load greater than 300. • Buildings and other structures containing Group E occupancies with an occupant load greater than 250. • Buildings and other structures containing educational occupancies for students above the 12th grade with an occupant load greater than 500. • Group I-2, Condition 1 occupancies with 50 or more care recipients. • Group I-2, Condition 2 occupancies not having emergency surgery or emergency treatment facilities. • Group I-3 occupancies. • Any other occupancy with an occupant load greater than 5,000.a • Power-generating stations, water treatment facilities for potable water, wastewater treatment facilities and other public utility facilities not included in Risk Category IV. • Buildings and other structures not included in Risk Category IV containing quantities of toxic or explosive materials that: Exceed maximum allowable quantities per control area as given in Table 307.1(1) or 307.1(2) or per outdoor control area in accordance with the International Fire Code; and Are sufficient to pose a threat to the public if released.^b
-----	---



“El sentido común es el menos común de los sentidos.”

- Voltaire

Las Categorías de Riesgo

IV	<p>Buildings and other structures designated as essential facilities, including but not limited to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Group I-2, Condition 2 occupancies having emergency surgery or emergency treatment facilities. • Ambulatory care facilities having emergency surgery or emergency treatment facilities. • Fire, rescue, ambulance and police stations and emergency vehicle garages. • Designated earthquake, hurricane or other emergency shelters. • Designated emergency preparedness, communications and operations centers and other facilities required for emergency response. • Power-generating stations and other public utility facilities required as emergency backup facilities for Risk Category IV structures. • Buildings and other structures containing quantities of highly toxic materials that: Exceed maximum allowable quantities per control area as given in Table 307.1(2) or per outdoor control area in accordance with the International Fire Code; and Are sufficient to pose a threat to the public if released.^b • Aviation control towers, air traffic control centers and emergency aircraft hangars. • Buildings and other structures having critical national defense functions. • Water storage facilities and pump structures required to maintain water pressure for fire suppression.
----	--



El Deber Fiduciario

- Atender Requisitos y Capacidades de la Facilidad
- Inspecciones Periódicas Mandatorias
 - Contratar personal competente
- Retroalimentación de Edificios
- Proceso de Certificación
- Procesos Ley de Condominios para Levantar Fondos para Mejoras
 - Opciones y calendario de financiamiento



Recomendaciones

- Adoptar IPMC, edición similar al resto del Código
- Mandatorio Categorías de Riesgo III y IV
- Mecanismos de Financiamiento para Recertificaciones
 - PACE
 - Condominios – Emisión de Deuda
 - Programa de Financiamiento (0% para 200% AMI)
- Seguros para Defectos Inherentes



A quién le toca...?






Contacto

 **Emilio Colón Zavala, PE NCEES**

Presidente
ECZ Group

 **(787) 777-1400**

 **ecz@eczgroup.com**

 **eczgroup.com**



Marimar Pérez-Riera, Esq., MBA

 **Marimar Pérez-Riera, Esq., MBA**

Presidenta
Asociación de Titulares de
Condominios



787-929-1555



**marimar.perezriera@
yahoo.com**



**[https://www.linkedin.com/i
n/marimarperezriera/](https://www.linkedin.com/in/marimarperezriera/)**



**AGNES B
SUAREZ**
CONSULTING LLC
RISK MANAGEMENT



Agnes B Suarez Consulting LLC

 **Agnes B. Suárez, CPA. CIIP, CLP**
Presidenta



787-312-6585



Agnes.suarez@agnessuarez.com



<https://www.linkedin.com/in/agnesbsuarezmendez/>

¡Gracias!



1913-2023

camarapr.org



[#camaristaenaccion](https://twitter.com/camaristaenaccion)